

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique du jeudi, 23 janvier 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à B-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à B-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.)**, B-ADRESSE3.)

parties demanderesses, comparant par Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et :

- 1) **PERSONNE4.)**, et
- 2) **PERSONNE5.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses, comparant par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 7 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 31 octobre 2024 à 14.45 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 12 décembre 2024, à 14.30 heures, où les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Samira BELLAHMER, comparant pour PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Denis WEINQUIN, comparant pour PERSONNE4.) et PERSONNE5.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Suivant requête déposée le 7 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater la résiliation extra-judiciaire du contrat de bail du 11 août 2015 en date du 15 mai 2024, sinon en date du 23 août 2024 pour manquement grave dans le chef des locataires, sinon en voir ordonner la résolution judiciaire,
- voir déclarer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) occupants sans droit ni titre à compter du 15 mai 2024, sinon du 23 août 2024,
- voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au déguerpissement des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.), sous réserve d'augmentation, au paiement du montant de 15.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges respectivement d'indemnité d'occupation pour les mois d'octobre 2022, décembre 2022, mai 2023, juillet 2023, octobre 2023, décembre 2023, janvier 2024, juin 2024, juillet 2024, septembre 2024 et octobre 2024, avec les intérêts de retard conventionnels, sinon légaux à partir de la mise

en demeure du 23 août 2024, sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

- voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à remettre les clés des lieux loués sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard,
- voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au paiement du montant de 3.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires qu'ils ont exposés dans le cadre de la présente instance,
- voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) ont augmenté leur demande au montant de 18.200.- euros (= 15.400.- euros + 2.800.- euros du chef des loyers et avances sur charges des mois de novembre 2024 et décembre 2024).

Pour le surplus, PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) ont réitéré leur demande telle qu'exposée dans leur requête.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) quant à eux, ont contesté l'existence d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, de même que la résiliation du contrat de bail du 11 août 2015, ainsi que la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat, le montant réclamé à cet égard étant à leur avis largement surfait.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 11 août 2015, feu PERSONNE6.) et feu PERSONNE7.), à savoir les parents de PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.), ont donné en location à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à des fins d'habitation, l'appartement n° 7

situé au 2^e étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) sont les héritiers de feu PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Par courrier du 15 mai 2024, PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) son intention de résilier le contrat de bail du 11 août 2015 avec effet au 31 août 2024.

Par courrier de leur mandataire du 23 août 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) ont procédé à la résiliation du contrat de bail du 11 août 2015 pour manquement grave dans le chef de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ces derniers ayant à cette date, omis de régler les loyers des mois d'octobre 2022, décembre 2022, mai 2023, juillet 2023, octobre 2023, décembre 2023, janvier 2024, juin 2024, juillet 2024 et août 2024.

Le tribunal déduit du contenu de ce deuxième courrier de résiliation du 23 août 2024, que PERSONNE1.) a implicitement, mais nécessairement renoncé à sa résiliation du contrat de bail du 11 août 2015 avec effet au 31 août 2024.

Dans la mesure où le contrat de bail litigieux dispose qu'il peut être résilié « *en cas de non-paiement du loyer à une seule échéance* » et qu'il n'est pas établi que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aient réglé les loyers et avances sur charges en souffrance en date du 23 août 2024, la résiliation du contrat de bail du 11 août 2015 par PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) est à déclarer valable.

En effet, d'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

Il convient partant, de constater qu'en l'espèce, le contrat de bail du 11 août 2015 a été valablement résilié le 23 août 2024.

Depuis le 23 août 2024, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) occupent dès lors l'appartement n° 7 situé au 2^e étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), sans droit ni titre.

Par conséquent, la demande en condamnation au déguerpissement de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) est à déclarer fondée, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En sus, la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée à hauteur de 12.600.- euros, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'ayant pas établi avoir réglé les loyers et avances sur charges des mois d'octobre 2022, décembre 2022, mai 2023, juillet 2023, octobre 2023, décembre 2023, janvier 2024, juin 2024 et juillet 2024.

En sus, il y a lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à remettre à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) les clés de l'appartement n° 7 situé au 2^e étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.).

Dans la mesure où il laisse d'être démontré que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne s'exécuteront pas, cette condamnation n'est pas à assortir d'ores et déjà d'une astreinte.

Par rapport à la demande en obtention d'une indemnité d'occupation, il échet de relever que le bailleur est en droit de demander une telle indemnité si le locataire continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, tel qu'en l'espèce.

Étant donné que le bail n'existe plus, l'indemnité d'occupation n'est en principe pas calculée sur base du loyer stipulé dans le bail expiré, mais en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux.

Si le bailleur ne fournit pas d'éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble comme en l'occurrence, l'indemnité d'occupation est fixée *ex aequo et bono* par le tribunal ou au moyen d'une expertise. Souvent,

l'indemnité d'occupation est fixée au montant de l'ancien loyer (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 188 et 189, n° 226 et s.).

En l'espèce, eu égard aux différents éléments de la cause, le tribunal décide de fixer l'indemnité à payer mensuellement par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) pour l'occupation de l'appartement litigieux au montant de 1.200.- euros.

En revanche, la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée étant donné que le ministère d'avocat n'est pas obligatoire devant la Justice de paix et relève du choix personnel de PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.).

En dernier lieu, la demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande,
dit **fondée** la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 12.600.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 12.600.- euros, avec les intérêts conventionnels tels que prévus au contrat de bail du 11 août 2015 à partir de la mise en demeure du 23 août 2024, jusqu'à solde,

constate que le contrat de bail du 11 août 2015 a été valablement résilié en date du 23 août 2024,

dit que depuis le 23 août 2024, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à considérer comme occupant sans droit ni titre,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

partant, **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.),

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à remettre à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) les clés de l'appartement n° 7 situé au 2e étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.),

dit que cette condamnation n'est pas à assortir d'une astreinte,

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.), à partir du 23 août 2024 jusqu'au déguerpissement effectif, au montant de 1.200.- euros par mois,

dit non fondée la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente instance,

dit **fondée** la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.